



Landesverband  
Nordrhein-Westfalen

# impulse

Dezember | 2025

Das Magazin der mittelständischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Parlamentarischer Abend mit Ministerin Ina Scharrenbach

**„Wohnraumförderung bleibt  
Stabilisator der Wirtschaft“**

Köln: „Allianz für mehr bezahlbaren Wohnraum“

**Torsten Burmester setzt auf Dialog  
mit der Immobilienwirtschaft**

# Jetzt mit T-Glasfaser durchstarten

## Gutes wird besser, aus Festnetz wird Glasfaser:

Seien Sie als Immobilienbesitzer\*in oder -verwaltung jetzt dabei und sichern Sie sich mit T-Glasfaser den neuen Standard für die digitale Versorgung! Mit der Modernisierung erhalten Sie eine langfristige Lösung, schützen den Immobilienwert sowie das Vertrauen der Bewohnerinnen und Bewohner.

Sicher, seriös, stark: Auf die Telekom ist nachhaltig Verlass. Registrieren Sie sich jetzt für den Anschluss Ihrer Immobilie!



Jetzt informieren unter  
[telekom.de/wohnungswirtschaft](https://telekom.de/wohnungswirtschaft)  
oder **0800 33 03333**

 Connecting  
your world.



Martin Dornieden  
Vorsitzender



Elisabeth Gendziorra  
Geschäftsführerin

## EDITORIAL

### Liebe Leserin, lieber Leser!

Heute richten wir unseren Blick auf die Bestandshalter: Deutschland gilt als Land der Mieter. Während aber in anderen Staaten große Wohnungsunternehmen den Markt prägen, stellen hierzulande vor allem private Kleinrentner rund zwei Drittel des Mietwohnungsbestands. Genau diese 5,5 Millionen privaten Vermieter sichern auch bezahlbaren Wohnraum. Doch aktuelle Ergebnisse des Zensus zeigen eine bedenkliche Entwicklung: Der Anteil privater Vermieter am Mietwohnungsangebot sinkt spürbar. Die Gründe dafür liegen auf der Hand. Steigende Anforderungen an energetische Sanierungen, immer restriktivere Mietregulierungen sowie wiederkehrende steuerpolitische Debatten erzeugen ein Klima der Unsicherheit. Wer auf Inflation, Baukosten, Gesetzgebung, Steuerauflagen und die tatsächliche Mietentwicklung im Bestand schaut, wird feststellen: Mieten werden immer günstiger, während die Ansprüche an Vermieter immer mehr steigen.

Beim Parlamentarischen Abend von BFW Nordrhein-Westfalen und Haus & Grund Westfalen hat Dr. Michael Voigtländer (IW Köln) die Ergebnisse einer aktuellen Studie zur Situation privater Vermieter vorgestellt. Diese verdeutlichen, wie vielfältig die private Vermieterschaft ist: Rund 20 Prozent der Vermieter gehören den beiden einkommensschwächsten Haushaltsquintilen an.

Gemeinsam mit Haus & Grund setzen wir uns für eine grundlegende Reform des Mietrechts ein, die die Grundsätze der sozialen Marktwirtschaft berücksichtigt und mit Blick auf den Wohnungsbestand als volkswirtschaftliches Vermögen Immobilieneigentümer in die Lage versetzt, ihre Verantwortung für den Erhalt des Gebäudebestands wahrzunehmen. Die Stärke des deutschen Mietwohnungsmarktes liegt in der Vielfalt der vermietenden Parteien: vom Wohnungskonzern, über mittelständische und kommunale Bestandshalter bis zu Genossenschaften und der großen Gruppe der Kleinrentner.

Mit den besten Wünschen zum Jahreswechsel

Martin Dornieden

Elisabeth Gendziorra

## INHALT

- 04 Parlamentarischer Abend im Landtag Düsseldorf
- 06 „Kommunen haben den Schlüssel zu mehr Wohnraum“
- 08 Bonn gibt Bauen und Wohnen neuen Stellenwert
- 10 Torsten Burmester setzt auf Dialog mit der Immobilienwirtschaft
- 12 BFW Bauprojekte der Mitglieder
- 16 Klimaneutralität: Strukturwandel in der Wohnungswirtschaft
- 17 Immobiliendialog: Wie viel Innovationskraft steckt in Westfalen-Lippe?
- 18 Immobilien-Talk der Sparkasse Duisburg
- 19 Bauen in Bewegung – Impulse für Morgen
- 20 Von Leerstand zu Lebensraum: Wie sich Städte neu erfinden
- 22 Wurzel und Wachstum – 100 Jahre Sassenscheidt

### IMPRESSUM

**Herausgeber** BFW-Landesverband NRW e.V.  
Geschäftsführerin Elisabeth Gendziorra (V.i.S.d.P.)

### Redaktion, Satz, Layout

Dirk Dratsdrummer Kommunikation, Moers

**Druck** Druckcenter Meckenheim

**Fotonachweis** Soweit nicht anders angegeben liegen die Fotorechte beim BFW NRW bzw. wurden dem BFW NRW frei von Rechten Dritter zur Verfügung gestellt.

Titel BFW NRW/Alfred Krauss, Pulheim

Seite 4/5 BFW NRW/Alfred Krauss, Pulheim

Seite 16 annaspoka - stock.adobe.com

Seite 18 deagreez - stock.adobe.com

Seite 22 Sassenscheidt



# „Wohnraumförderung bleibt Stabilisator der Wirtschaft“

Rund 140 Gäste waren der gemeinsamen Einladung von BFW NRW und Haus & Grund Rheinland Westfalen zum Parlamentarischen Abend in den Düsseldorfer Landtag gefolgt. Auch NRW-Ministerin Ina Scharrenbach.

Begrüßt wurden die Besucher vom Landtagsvizepräsidenten Rainer Schmelzer. Für die ausrichtenden Organisationen sprachen BFW-Landesvorsitzender Martin Dornieden sowie Walter Eilert, Präsident von Haus & Grund Rheinland-Westfalen.

In seinem Grußwort zeichnete Dornieden ein ernüchterndes Bild der wirtschaftlichen Lage: „Das ganze Land steht gefühlt auf der Stelle“, erklärte er mit Blick auf die Bau- und Immobilienbranche. Eine solche Situation habe er in seiner Laufbahn noch nicht erlebt. Gleichzeitig wertete er die Verabschiedung des Bauturbo-Pakets und die Rückkehr der KfW-Förderung EH-55 als wichtiges Signal. Besonders in Köln und Bonn seien erste Anzeichen erkennbar, dass der Bauturbo tatsächlich angewendet

werde. Dornieden warnte jedoch vor einem Flickenteppich unterschiedlicher kommunaler Regelungen in NRW und sprach sich für einen einheitlichen, konstruktiven Dialog aus. Sein besonderer Dank galt Ina Scharrenbach, die als Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung den Gebäudetyp E und den Bauturbo maßgeblich vorangetrieben habe. Einfacheres Bauen erleichtere zudem die Erreichung von Nachhaltigkeitszielen. Als zentrale Stütze für die Branche hob Dornieden das Fördervolumen von 2,3 Milliarden Euro hervor, das NRW-Bank und Landesregierung bereitgestellt haben. Haus & Grund-Präsident Walter Eilert verwies in seinem Grußwort auf die Situation der künftig rund 170.000 Eigentümer und Kleinvermieter,

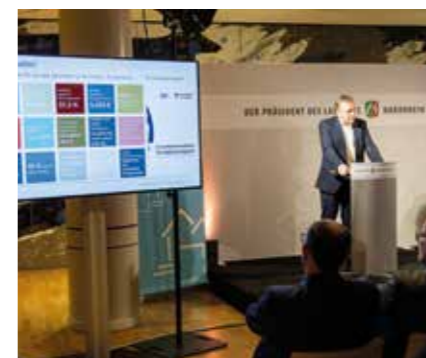
die nach der Fusion zweier NRW-Landesverbände im neu formierten Verband Haus & Grund Rheinland Ruhr organisiert sind.

Ministerin Scharrenbach brach eine Lanze für die Bundesregierung und appellierte an Politik und Branche, „rechtliches und finanzielles Vertrauen“ herzustellen. Sie betonte, dass die NRW-Wohnraumförderung auch im kommenden Jahr ein entscheidender Stabilisator der Immobilienwirtschaft bleibe. Zudem werde sich das Land verstärkt um stabile Regelungen im Mietmarkt kümmern, denn, so die Ministerin, Wohneigentum in Deutschland sei Volkseigentum. Gastredner Prof. Michael Voigtländer vom Institut der deutschen Wirtschaft (IW) be-

”

Bauturbo und KfW-55-Förderung sind wichtige Signale.

Martin Dornieden  
BFW NRW-Landesvorsitzender



” Wohnraumförderung bleibt Stabilisator der Immobilienwirtschaft.

Ina Scharrenbach  
NRW-Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung

”

40 Prozent der privaten Vermieter sind über 61 Jahre alt.

Prof. Dr. Michael Voigtländer  
Institut der Deutschen Wirtschaft (Köln)



legte diese Aussage mit zentralen Erkenntnissen aus der IW-Studie „Private Vermieter auf dem Rückzug?“ für Haus & Grund: 5,5 Millionen Kleinvermieter prägen den deutschen Markt, 16 Millionen Wohnungen befinden sich in privater Hand. „In 50 Prozent der Fälle wurden im letzten Jahr keine Mietanpassungen vorgenommen“, informierte Voigtländer.

Nur zehn Prozent der Vermieter erzielen nach Erhebung des IW mehr als 20.000 Euro Gewinn pro Jahr. Trotz steigender Vermieterzahlen sei die Wohneigentumsquote in Deutschland um einen

Prozentpunkt gesunken. Deutschland sei – mit Ausnahme der Schweiz – beim Eigentumserwerb nach wie vor Schlusslicht im internationalen Vergleich. Er sieht wachsende Unsicherheit durch energetische Anforderungen, das Gebäudeenergiegesetz und die CO<sub>2</sub>-Bepreisung als zentrale Gründe für die rückläufige Bedeutung privater Vermieter. Zugleich forderte er mehr Automatismen in der Mietentwicklung, da die Bestandsmieten der allgemeinen Marktentwicklung deutlich hinterherhinkten und umfassende Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen so nicht möglich seien.

# Der BFW-Landesvorstand im Interview

Herausforderungen, mögliche Lösungen und politische Forderungen nach einem turbulenten Jahr 2025. Welche Aussichten bestehen auf ein gutes Jahr 2026?

Nach gut drei Jahren Baukrise sind die ersten Maßnahmen der Bundespolitik in der Umsetzung. Der Bauturbo ist in Kraft, der Gebäudetyp E in der Diskussion und das EH-55-Förderprogramm mit immerhin 800 Millionen Euro zurück. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben sich dagegen kaum verändert. NRW ist das bevölkerungsreichste Bundesland, hier ist der Wohnungsmarkt in vielen Kommunen angespannt, da Studenten, Familien und Senioren gleichermaßen Wohnraum suchen. Zu den Perspektiven für 2026 haben wir im Landesvorstand nachgefragt.

## Marktlage und politische Rahmenbedingungen

*Wie erleben Sie die aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt? Welchen Einfluss haben politische Rahmenbedingungen?*

**Nisse Neßeler** Die Immobilienwirtschaft steht nach wie vor unter Druck. Explodierende Baukosten, steigende Zinsen und restriktive Regulatorik treffen unser Geschäftsmodell im Kern. Vor allem fehlt Investitionssicherheit, dabei wäre das jetzt wichtiger denn je, um den Wohnungsneubau endlich anzukurbeln.

**Daniel Wylenga** Die Unsicherheit

wächst. Ein Übermaß an Regeln, insbesondere für den Bestand, gepaart mit Instrumenten wie der Mietpreisbremse macht Investitionen in Modernisierung und energetische Sanierung kaum noch wirtschaftlich.

## Bauturbo, Gebäudetyp E und harmonisierte Landesbauordnungen

*Wie bewerten Sie aktuelle politische Initiativen wie den „Bauturbo“ und den Gebäudetyp E? Wird zu viel oder zu wenig reguliert?*

**Dirk Salewski** Der Bauturbo ist ein Schritt in die richtige Richtung. Entscheidend wird sein, dass die Kommunen das praxistauglich umsetzen. Bauministerin Hubertz hat nicht ganz zu Unrecht gesagt, dass es ein „Möglichmacher“-Gesetz ist. Wir werden im nächsten Jahr feststellen, wie viel Bauturbo in den Gemeinden steckt. Eines ist aber klar: Es ist illusorisch, dass damit große Verfahren wie Quartiersentwicklungen in nur drei Monaten zu schaffen sind. Wichtig ist, dass wir keinen neuen Gebäudetyp brauchen, sondern vor allem die geforderten Vereinfachungen stattfinden.

**Anna Rzymelka** Der Gebäudetyp E kann aus Sicht des BFW ein Wendepunkt

sein: Rechtssicherheit und funktionale Standards statt Übertechnisierung, das schafft wieder bessere und bezahlbarere Angebote. Wichtig ist jedoch, dass die Anwendung bundesweit einheitlich und ohne neue bürokratische Hürden gelingt. Die vorgelegten Eckpunkte zum Gebäudetyp E lassen zumindest hoffen, dass auch das Thema der Produkthaftung juristisch einwandfrei geregelt werden könnte.

**Stefanie Anna Adams-Pescher** Nach aktuellem Sachstand werden im Rahmen der Novellierung der Landesbauordnung NRW alle Weichen gestellt, damit zukünftig ausschließlich nach Bauordnungsrecht des Landes gebaut werden kann. Damit wären geschätzt nur noch zehn Prozent der Normen umzusetzen. Eine gute Perspektive, für die auch auf Bundesebene der Weg frei gemacht werden muss.

## Wohnraumförderung

*Wie bewerten Sie die aktuellen Förderinstrumente?*

**Friederich Sahle** Mit 3,2 Milliarden Euro Fördervolumen in den Jahren 2024 und 2025 sind wir in Nordrhein-Westfalen sehr gut aufgestellt. Viele Unternehmen konnten die Förderung in Anspruch nehmen. Auch wenn die Erwartungen an die

BFW NRW

## VORSTAND



MARTIN DORNIEDEN  
Vorsitzender



ACHIM FELDMANN  
Schatzmeister



DANIEL WYLENGA  
stellvertretender Vorsitzender



STEFANIE ANNA ADAMS-PESCHER  
Beisitzer



FABIO MERKENS  
Beisitzer



NISSE NESSELER  
Beisitzer



ANNA RZYMELKA  
Beisitzer



FRIEDERICH SAHLE  
Beisitzer



DIRK SALEWSKI  
Beisitzer



ANDREAS SCHEITLER  
Beisitzer

geförderten Projekte seitens der öffentlichen Hand oft hoch sind, nehmen wir auch wahr, dass gerade große Quartiersentwicklungen mit langen Vorlaufzeiten aktiv und unterstützend begleitet werden. Auch 2026 wird die öffentliche Wohnraumförderung als Stabilisator im Wohnungsbau erforderlich bleiben.

## Verlängerte Mietpreisbremse: Kritik und Auswirkungen

*Wie stehen sie zur Mietpreisbremse?*

**Achim Feldmann** Wer die Inflationsrate mit der Entwicklung der Kaltmieten vergleicht, wird feststellen: Mieten wird immer günstiger. Die zunehmenden staatlichen Eingriffe sind eine Fehlentwicklung, die eigentumsfeindlich ist, Altersvorsorge durch Immobilien gefährdet und volkswirtschaftlich betrachtet dazu führt, dass immer größere Teile der Immobilienbestände an Wert verlieren. Die Mietpreisbremse gehört abgeschafft und muss durch intensive Sanierungsanreize abgelöst werden.

**Andreas Schettler** Die Sanierungsquote ist gesunken und liegt unter einem Prozent, die Klimaziele bleiben. Aktuell tragen Eigentümer und Vermieter fast ausschließlich die finanzielle Last des

Klimawandels im Gebäudebestand. Bestandsmieten lassen sich nicht mehr an die Markt- und Kostenentwicklung anpassen. Sowohl Mietrecht als auch Mietpiegelrecht sind in ihrer einseitigen Fokussierung auf Mieterschutz überholt und berücksichtigen weder wirtschaftliche Rahmenbedingungen noch politische Anforderungen an Immobilienbestände.

## Wachstumsmarkt Wohnen im Alter

*Was muss für altersgerechtes Wohnen geschehen?*

**Fabio Merkens** Der demografische Wandel verlangt flexible Angebote und Förderungen, damit altersgerechtes, barrierefreies Wohnen umgesetzt werden kann. Hier fordert der BFW klare politische Programme, die sowohl Neubau als auch Umbauten im Bestand fördern. Die Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen (Senior Living) steigt rapide. Wir plädieren deshalb für gezielte Entbürokratisierung und mehr finanzielle Unterstützung für innovative, bedarfsgerechte Projekte, die auch die Quartiersentwicklung im Blick haben.

## Ausblick und politische Erwartungen

*Bundesbauministerin Verena Hubertz möchte im Deutschlandfond öffentliches und privates Kapital für mehr Wohnungsbau zusammenbringen. Eine gute Idee?*

**Martin Dornieden** Ich habe nichts dagegen, dass staatliches und privates Geld zusammengebracht wird. Es darf aber nicht so sein, dass damit vor allem staatliche Baugesellschaften gesponsert werden. Subventionen sind wichtig, um Menschen mit geringen Einkommen zu versorgen oder Innovationen voranzutreiben. Sie dürfen aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass der frei finanzierte Wohnungsbau in Deutschland mit der aktuellen Gesetzeslage und allen Anforderungen zu einem Standard geführt hat, den die meisten sich gar nicht leisten können.

Mietregulierungen wurden zur vermeintlichen Problemlösung des zunehmenden Wohnraummangels derart verschärft, dass eine Anpassung an gestiegene Bau- und Instandhaltungskosten nicht mehr möglich ist. Die Sanierungsquote im Bestand ist auf 0,6 Prozent gesunken. Wir brauchen mehr als den Bauturbo, aber keinen zusätzlichen Gebäudetypen. Unser Ziel ist ein deutschlandweit einheitlicher Wohnungsbaustandard!

# Im Fokus: Bonn gibt Bauen und Wohnen neuen Stellenwert

Der Druck auf den Bonner Wohnungsmarkt ist nach wie vor hoch. Bereits zu Beginn des Jahres hatte eine bulwiengesa-Studie im Auftrag des BFW NRW aufgezeigt, dass in Bonn bis 2040 rund 35.000 neue Wohnungen benötigt werden.

Andere Studien und Bevölkerungsprognosen sprechen dieselbe Sprache. Gleichzeitig sind die Herausforderungen an das Bauen in Bonn die gleichen wie im Rest der Bundesrepublik: Hohe Baukosten und schwierige Finanzierungsbedingungen sorgen dafür, dass Vorhabenträger Projekte zurückstellen oder aufgeben. Dieser Realität stellen sich die Kommunen, die nun ihren Teil dazu beitragen müssen, Vorhaben wieder wirtschaftlich zu machen. In Bonn machen der Politikwechsel nach der Kommunalwahl im September und eine neue Priorität in der Verwaltung für die Themen Wohnen und Bauen Hoffnung.

## Themenbezogenes Tagen

Bereits im Juli hatte die Verwaltungsspitze – damals noch unter der Verantwortung von Oberbürgermeisterin Katja Dörner (Grüne) – Branchenvertreter wie den BFW NRW zur Auftaktveranstaltung der neuen Wohnungsbau-Konferenz Bonn (WoKoBo) eingeladen. Die Einsetzung eines solchen Forums, in dem sich alle am Wohnungsmarkt beteiligten Akteure mit Verwaltungsspitze und Politik zusammensetzen, ist eine Forderung des BFW NRW an die Stadtspitze, die nun endlich umgesetzt wurde. Die WoKoBo soll themenbezogen tagen und als Impuls- und Inputgeber für konkrete Vorhaben und Beschlüsse im Bereich Wohnen und Bauen dienen.

## Bonner Baulandmodell entfaltet noch keine Wirkung

Im November lud das Bonner Stadtplanungsamt unter der Federführung von Petra Denny und Katharina Klemmt zu zwei Dialogforen im Rahmen der WoKoBo ein: Zum einen wurde über die Umsetzung des vom Bundestag beschlossenen Bauturbo in Bonn gesprochen. Der Bauturbo dient vor allem der Planungsbeschleunigung von Bauvorhaben; ob seine Maßnahmen zur Umsetzung kommen, hängt jedoch wesentlich von den Kommunen ab. In einem weiteren Termin wurde über das Bonner Baulandmodell diskutiert, das in erster Linie eine Quote von 40 bzw. 50 Prozent geförderter Wohnungen für Vorhaben vorgibt, für die Planungsrecht geschaffen wird. Hier wurden die Erfahrungs-

werte der Verwaltung mit denen der Vorhabenträger verglichen. Dabei wurde deutlich, dass das Baulandmodell in der derzeitigen Praxis noch kaum Wirkung entfaltet, da nur wenige Projekte tatsächlich darüber realisiert wurden. Die Erwartung des BFW NRW ist, dass die Anforderungen des Modells kritisch geprüft und im Sinne einer einfacheren und wirtschaftlicheren Umsetzung überarbeitet werden.

In beiden Terminen hat der BFW NRW die Erfahrungswerte und Anregungen seiner Mitglieder eingebracht. Ein besonderer Dank gilt hier Holger Nemitz, Sprecher der BFW-Region Bonn, sowie allen Mitgliedern, die in Bonn ansässig oder tätig sind und sich über den BFW in diesen Formaten einbringen.



v. l.: Petra Denny, Leiterin des Stadtplanungsamtes Bonn, Holger Nemitz, BFW-Sprecher Region Bonn, und Katharina Klemmt, Abteilungsleiterin Stadtentwicklung und regionale Zusammenarbeit der Stadt Bonn.

Insgesamt entsteht der positive Eindruck, dass die Bonner Verwaltung die Probleme auf dem Wohnungsmarkt und die gegenwärtigen Herausforderungen für Vorhabenträger versteht und an einem konstruktiven Dialog interessiert ist, der diesen Herausforderungen begegnet.

Die Wahl von Guido Déus (CDU) zum Oberbürgermeister macht darüber hinaus Hoffnung, dass die Jahre vorbei sind, in denen Wohnungsbau nur eine untergeordnete politische Rolle gespielt hat. Bereits beim vom BFW NRW organisierten Bonner

Wohngipfel im Juni hatte er sich klar zu einer wachsenden Stadt bekannt, die eine Priorität auf den Wohnungsbau legt.

Daran werden sich der Oberbürgermeister und sein Ratsbündnis, sobald es steht, messen lassen müssen. Der BFW NRW wird sich weiterhin mit seiner Expertise und dem Erfahrungswissen seiner Mitglieder in die von der Stadt eingerichteten Dialogformate einbringen. Die nächste Gelegenheit bietet sich bereits im Rahmen der von der Stadt angekündigten Überarbeitung des Handlungskonzepts Wohnen – in Bonn geht es derzeit Schlag auf Schlag.

## Allianz-Forum tagt in Bochum

Kurz vor Redaktionsschluss ist die Bochumer „Allianz für Wohnen“ zum Allianz-Forum 2025 zusammengekommen. Der BFW NRW war durch Regionalsprecher Karsten Koch und einige Vertreter von Mitgliedsunternehmen vertreten.

Bochums Oberbürgermeister Jörg Lukat sprach den Mitgliedern seinen Dank für ihr Engagement aus. Die Themen Gebäudetyp E sowie modulares, vorgefertigtes Bauen und Sanieren, Bauturbo, Ausbau und Aufstockung von Dachgeschossen zur Wohnraumschaffung und die Quartiersentwicklung wurden als Schwerpunkte für 2026 gewählt. Diese sollen in unterschiedlich besetzten Arbeitsgruppen erarbeitet werden und können in Austauschformaten, Workshops oder Exkursionen münden.

Bei Gründung der „Allianz für Wohnen“ im Mai 2021 war nicht absehbar, wie herausfordernd sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau bereits ein Jahr später darstellen würden. Lukat würdigte, dass Bochum die Baukrise bewältigen konnte, sei auch Verdienst der Allianzmitglieder. So sind die Baufertigstellungszahlen hier nach wie vor hoch. Auch die Baugenehmigungszahlen haben sich nach einem Einbruch im Jahr 2023 wieder erholt, wenngleich das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht ist. Deutlich



ist der positive Trend im geförderten Wohnungsbau wahrzunehmen, da in den Jahren 2023 bis 2025 neue Bewilligungen für gut 1.200 öffentlich geförderte Wohnungen in Neubau und Bestand erteilt werden konnten. Versehen mit einer Mietpreis- und Belegungsbindung werden diese Wohnungen nach Fertigstellung oder erfolgter Modernisierung dazu beitragen, das Angebot an preisgünstigem Wohnraum in Bochum zu sichern.

Die „Allianz für Wohnen“ ist ein Zusammenschluss von Akteuren aus Wohnungswirtschaft, Projektentwicklung und Bauträgergeschäft, Banken- und Kreditwesen sowie der Interessenvertretungen Mieterverein sowie Haus und Grund. Zusätzlich sind soziale Träger sowie die Stadt Bochum und Tochtergesellschaften vertreten. In beratender Funktion komplettieren Umweltverbände das Bündnis.



Von links nach rechts: Elisabeth Gendziorra (BFW NRW), Anton Bausinger, Thomas Tewes (beide Kölner Haus- & Grundbesitzerverein von 1888 e.V.), der Kölner OB Torsten Burmester, Rouven Meister (Köln ag), Stefan Rappen und Holger Coers (beide Wohnungsbau Initiative Köln).

## Torsten Burmester setzt auf Dialog mit der Immobilienwirtschaft

Rund 70 Vertreterinnen und Vertreter der Kölner Immobilienwirtschaft sind auf Einladung der SPD-Fraktion zu einem weiteren Austausch mit dem neuen Oberbürgermeister Torsten Burmester zusammengekommen.

Bereits im Wahlkampf hatte Burmester gemeinsam mit Bundesbauministerin Verena Hubertz das Gespräch mit der Branche gesucht. Diesmal flankierten Fraktionsgeschäftsführer Pascal Pütz und der Fraktionsvorsitzende Christian Joisten den neuen Oberbürgermeister. Der machte deutlich, dass er einen kontinuierlichen, offenen Dialog mit der Immobilienwirtschaft etablieren wolle. „Wir brauchen alle Akteure, um in Köln Wohnraum zu schaffen.“

Trotz der aktuellen Haushaltssperre kündigte Burmester an, die Beratungen zum Köln-Standard zeitnah wieder auf die Agenda zu setzen. Zudem strebe er für die Umsetzung des Bauturbos einen grundsätzlichen Ratsbeschluss an. Eine entsprechende Vorlage soll voraussichtlich im Februar 2026 in den Rat eingebracht werden. Auch der nun in Kraft getretene Regionalplan eröffne neue Möglichkeiten: Rund 370 Hektar Fläche sollen für unterschiedliche Zwecke in Köln entwickelt

werden. Gleichzeitig betonte Burmester den hohen Stellenwert des Mieterschutzes und verwies auf die laufenden Verfahren zur sozialen Erhaltungssatzung im Umfeld der Kalker Hauptstraße.

Diskussionsbereitschaft zeigt der OB in der Ausgestaltung der Erbbaurechte. Die Stadt suche hier nach geeigneten Finanzierungsinstrumenten und wolle diese Debatte auch auf Bundesebene führen. Anfang des neuen Jahres sollen zudem Modelle für eine zweite kommunale

Wohnungsbaugesellschaft diskutiert werden, insbesondere mit Blick auf brachliegende Flächen in Kalk und im Mülheimer Süden. Thomas Tewes (Hauptgeschäftsführer des Kölner Haus- und Grundbesitzervereins) fragte nach den Aufgaben der geplanten zweiten Wohnungsbaugesellschaft und regte die Evaluierung bestehender Erhaltungssatzungen an. Burmester wollte keine voreiligen Versprechungen machen und die Aufgaben der neuen Gesellschaft nach interner Diskussion Anfang 2026 definieren.

### Priorisierung des Wohnungsbaus im Haushalt 2027 abbilden

Stefan Rappen, Vertreter der Allianz für bezahlbaren Wohnraum – bestehend aus dem BFW NRW, der Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen (Köln ag), dem Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888 e.V. sowie der Wohnungsbauinitiative Köln (WIK) – überreichte dem Oberbürgermeister in Form einer Broschüre den bereits öffentlich vorgestellten Zehn-Punkte-Plan. Burmester zeigte sich bestens vorbereitet und hatte sich bereits mit dem Programm auseinandergesetzt. Rappen (WIK) betonte das gemeinsame Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, und sprach sich für strukturelle Reformen sowie ein kommunales Förderprogramm aus. Die Umsetzung des Bauturbos biete echte Chancen für Nachverdichtung im Außenbereich. Burmester machte deutlich, dass ein städtisches Förderprogramm maßgeblich von der Hebelwirkung weiterer Fördermittel abhängen, und kündigte an, im Haushalt 2027 eine klare Priorisierung des Wohnungsbaus abbilden zu wollen. Christian Joisten, finanzpolitischer Sprecher der SPD-Fraktion, verwies auf die enorm herausfordernde Haushaltssituation der Stadt und die Notwendigkeit, substantielle strukturelle Veränderungen einzuleiten.

Elisabeth Gendziorra, Geschäftsführerin des BFW NRW, regte ein neues Konzept für das Wohnungsbauforum an und verwies darauf, dass beim Gebäudetyp E vor 2027 keine bundespoliti-

sche Entscheidung zu erwarten sei. Zudem plädierte sie für eine rasche Umsetzung des Köln-Standards innerhalb der nächsten sechs Monate. Burmester bekräftigte, das Wohnungsbauforum als zentrale Austauschplattform fortzuführen und die gemeinsamen Interessen von Verwaltung und Wohnungswirtschaft künftig noch stärker zu bündeln.

Rouven Meister (Vorstand Köln ag) betonte, dass sowohl die privaten Bauträger und Projektentwickler als auch die Genossenschaften gleiche Herausforderungen zu bewältigen hätten. „Vor allem die gestiegenen Baukosten machen den Wohnraum für Mieter vielfach nicht bezahlbar“, so Meister. Die Mitglieder der Köln ag bewirtschaften 190.000 Wohnungen (darunter ein Viertel des Kölner Wohnungsbestandes). Die liegen mit einer Durchschnittsmiete von 7,66 Euro deutlich unter der Bewilligungsmiete, der Mietobergrenze für geförderten Wohnraum. Sein Fazit: „Die Dekarbonisierung des Wohnbestandes ist damit nicht zu leisten.“ Burmester machte deutlich, dass es im Sinne des Ausgleichs von sozialen Interessen und Klimaschutz einen Mittelweg geben müsse.

### Baulandmodell auf den Prüfstand stellen

Holger Coers (Vorstand WIK) machte deutlich, dass die Immobilienwirtschaft die Quote von 30 Prozent öffentlich gefördertem Wohnraum nicht infrage stellt. „Angesichts deutlich veränderter Rahmenbedingungen sind die Auflagen des kooperativen Baulandmodells in der aktuellen Form nicht zu erfüllen, weil sie viele Projekte unwirtschaftlich machen“, so Coers. Er forderte den OB auf, stärker zu einer projektbezogenen Betrachtung zu kommen, wenn es um die Bereitstellung von Tiefgaragen, Spiel- oder Grünflächen gehe. „Pauschale Regelungen ohne Betrachtung des Umfeldes sind nicht sinnvoll“, so Coers. Auch in diesem Punkt zeigte Burmester Gesprächsbereitschaft: „Wir sind uns darüber bewusst, dass wir das Modell weiterentwickeln müssen.“



BUILDING INNOVATIONS

Modulares und serielles Bauen mit KFN 40 QNG

## Schneller. Smarter. Wirtschaftlicher bauen.



**Ziegelfertigteil**  
Individuell vorgefertigtes Wandelement mit integrierter Fensterzarge, Verschattungs- und Lüftungssystem



**Ziegelmodul**  
Individuell vorgefertigtes, schlüsselfertiges Raummodul mit frei konfigurierbarer Ausstattung und Inneneinrichtung

leipfinger-bader.de



Illustration: www.wolf-hoefe.de

## Wolf Capital: Wohnen im Herzen von Frechen

Das Familienunternehmen Wolf Immobilien realisiert auf dem 7.000 Quadratmeter großen Areal an der Alten Straße im Zentrum von Frechen insgesamt 61 Eigentumswohnungen mitten in Frechen. Die Wohnungen sind auf sieben barrierefreie Mehrfamilienhäuser verteilt, die sich als Wolf Höfe zu einem gleichsam grünen und urbanen Wohnensemble zusammenfügen. Die Häuser und Wohnungen erfüllen die klimafreundlichen und energetischen Anforderungen nach KfW-Effizienzhaus 55.

Die Fläche ist fast vollständig unterkellert und bietet eine Tiefgarage mit 128 Pkw-Stellplätzen inklusive E-Mobilitäts-

vorrichtungen. Die Außenanlagen der Wolf Höfe sind vollständig bepflanzt und sorgen so für ein ausgeglichenes Klima.

Die komfortablen Eigentumswohnungen sind zwischen 58 und 175 Quadratmeter groß und aufgeteilt in zwei bis vier großzügige Zimmer. Die Wohnungen verfügen über großzügige Balkone und Terrassen und bieten fast alle einen entspannten Blick ins Grüne.

Vielfältige Verkehrsanbindungen und modernste Infrastruktur ermöglichen generationenübergreifend ein komfortables und nachhaltiges Wohnen und Leben unweit von Köln.

## Brawo RE Development: Neues Quartier in Bochum-Wattenscheid



Illustration: https://westenfelder-hoehe.de/

## Landmarken AG: Handel, Wohnen und Gewerbe im York-Quartier

Auf einem 9.400 Quadratmeter großen Areal am Albersloher Weg im Münsteraner York-Quartier entwickelt die Landmarken AG ein Mixed-Use-Ensemble mit Handel, Wohnen und Gewerbe. Die Fertigstellung ist für Ende 2027 bis Mitte 2028 geplant. Die Fläche hatte das Unternehmen von der städtischen Entwicklungsgesellschaft Konvoy in Münster erworben.

Das geplante Gebäudeensemble wird mehrere wichtige Aufgaben für den Stadtteil Gremmendorf vereinen: In den Obergeschossen entstehen größere und kleinere Wohneinheiten. In den Erdgeschossen sind ein Vollversorger-Supermarkt, ein Lebensmittel-Discounter und ein Drogeriemarkt sowie Gastronomie vorgesehen.

Abgerundet wird das Konzept mit weiteren Gewerbeflächen, einer wohnungsnahen Seniorengemeinschaftsfläche und einer privaten Großtagespflege für Kinder. Insgesamt entstehen rund 8.500 Quadratmeter Wohnen und 8.000 Quadratmeter Gewerbe, davon 7.100 Quadratmeter Handelsflächen.



Illustration: www.landmarken.de

Hinzu kommt eine Tiefgarage mit rund 200 Pkw-Stellplätzen. Ein Großteil der über 300 geplanten Fahrradstellplätze wird ebenfalls unterirdisch entstehen. Rolltreppen und Aufzüge verbinden das Parken nicht nur mit den Ladenflächen, sondern auch mit dem späteren Yorkshire-Platz und dem Boulevard des York-Quartiers. E-Ladestationen sowie Sharing-Angebote für Lastenräder

gehören zum Mobilitätskonzept. Die Wohnungen in dem mit Fernwärme und Strom aus Photovoltaik versorgten Ensemble werden nach BEG-40-Standard geplant.

Im Bochumer Westen realisiert die BRAWO RE Development aus Münster das neue, grüne und autoarme Quartier „Westenfelder Höhe“. Auf dem Areal mit seinen großzügigen Grünflächen entstehen rund 55 Bauplätze für freistehende Eigenheime, Doppel- und Reihenhäuser. Zusätzlich werden circa 25 Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser mit unterschiedlichen Wohnungsangeboten – sowohl frei finanziert als auch öffentlich gefördert – geplant. Der Mix an Bauformen wird um eine zentral gelegene und fußläufig erreichbare Kindertagesstätte sowie Nutzungen für Büros, Praxen und kleinteiligen Einzelhandel ergänzt. Für den ruhenden Verkehr werden innovative Lösungen umgesetzt. Die „Westenfelder Höhe“ nimmt besondere Rücksicht auf ökologische

Belange und schafft attraktive öffentliche Räume.

Ein Großteil der Pkw-Stellplätze wird in den geplanten Quartiersgaragen untergebracht und sorgt so für eine Verkehrsberuhigung im neuen Viertel. Mit dem nahen Bahnhof Wattenscheid, diversen Buslinien, dem S-Bahnhof Höntrop und einer klugen Verknüpfung weiterer Mobilitätsangebote besteht eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, um regionale und überregionale Ziele zügig und bequem zu erreichen. Die „Westenfelder Höhe“ richtet sich an bauwillige Privatinteressenten, Bauträger und Wohnungssuchende, die ein zukunftsweisendes Quartier in lebendiger Nachbarschaft suchen.

## Solarquartier+ in Erftstadt als Klimaquartier.NRW ausgezeichnet



Das Land NRW hat die Planungen für das „Solarquartier+“ als KlimaQuartier.NRW ausgezeichnet.

Das Neubauprojekt, das in Erftstadt-Bliesheim in Verlängerung der Rochusstraße entstehen soll, wurde von der DORNIEDEN Gruppe und der YANMAZ Projektentwicklungsgesellschaft geplant. Es umfasst auf einer Fläche von rund 11,6 Hektar mehr als 200 Wohneinheiten in Ein- und Mehrfamilienhäusern, davon ein Teil als geförderter Wohnungsbau. Hinzu kommen eine Kindertagesstätte, ein Lebensmitteleinzelhandel und ein Feuerwehrgerätehaus. Ein besonderes Merkmal des „Solarquartiers+“ wird eine Freiflächen-Photovoltaikanlage auf einer Fläche in der Größe von drei Fußballfeldern sein. Zusätzlich entstehen PV-Anlagen auf 44 Prozent der Dachflächen der Gebäude.

Nicht nur das energetische Konzept mit einer quartiersbezogenen Wärmever-

sorgung auf Basis regenerativer Technologien ist zukunftsweisend, sondern auch das Mobilitätskonzept ist von nachhaltiger Stadtplanung geprägt: Ein System aus Sammelstellplätzen, kurze Wege für



Illustrationen (2) DORNIEDEN Gruppe

den Fuß- und Radverkehr sowie ergänzende Car-Sharing-Angebote sorgen für eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs und fördern klimafreundliche Mobilität.

Für Erftstadt sei das „Solarquartier+“ ein Vorzeigeprojekt und ein wichtiger Baustein in der kommunalen Entwicklungsstrategie. Es werde die Campuslandschaft und das CEIN Forschungszentrum der TH Köln perfekt ergänzen. Das „KlimaQuartier.NRW“ füge sich damit bestens in die gesamtstädtische Zielsetzung ein, bis 2040 klimaneutral zu werden, erklärte Erftstadts Bürgermeisterin Carolin Weitzel.

Das „Solarquartier+“ ist eines von landesweit vier Projekten, das vom Ministerium für Wirtschaft, Industrie, Klimaschutz und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen und der Landesgesellschaft „NRW Energy4Climate“ als „KlimaQuartier.NRW“ ausgezeichnet wurde.

## Art-Invest und Wohnkompanie: Urbanes Quartier Oscar 125 in Köln

Art-Invest Real Estate und Wohnkompanie NRW wollen gemeinsam das Areal an der Oskar-Jäger-Straße 125-143 a-h, Widdersdorfer Straße 167-187 und Stolberger Straße 90d im Stadtteil Ehrenfeld entwickeln.

Die gesamte Grundstücksfläche umfasst 51.969 Quadratmeter. Derzeit sind 36.709 Quadratmeter an Unternehmen aus den Bereichen Lager, Logistik, Handwerk sowie Sport- und Freizeitangebote vermietet und teils überbaut. Hinzu kommen 410 Parkplätze. Art-Invest hatte das Gelände 2019 erworben und anschließend die Flächen arrondiert. Im Rahmen des Joint Ventures mit Wohnkompanie NRW soll das Projekt unter dem Namen Oscar 125 in mehreren Bauabschnitten zu einem urbanen Quartier für Wohnen und Arbeiten mit öffentlichen Freiflächen entwickelt werden. Das Bebauungsplanverfahren läuft bereits.



Bild/Grafik www.art-invest.de

## Mönchengladbach: Mehrfamilienhaus für nachhaltige Bauweise ausgezeichnet



Bild/Grafik Philipp Banken

Nachhaltiges Bauen wird auch von Mietern immer häufiger nachgefragt. In Geneicken, einem Ortsteil von Mönchengladbach, haben Philipp Banken und Michael Drilling im Sommer ein Haus mit 13 Wohneinheiten fertiggestellt, bei dessen Planung

Nachhaltigkeit von Anfang an berücksichtigt wurde. Das im EH-40-Standard realisierte Gebäude wurde ausschließlich mit umweltfreundlichen Baumaterialien errichtet; weitere Maßnahmen tragen dazu bei, dass das Wohngebäude besonders nachhaltig ist: Das Dach ist begrünt, alle Wohnungen sind barrierefrei, auf dem Dach ist eine Photovoltaikanlage montiert und eine Wärmepumpe sorgt für wohlige Wärme und heißes Wasser. Die Bauherren Banken und Drilling entschieden sich zudem, einen Teil der Wohnungen zusätzlich mit einem Balkonkraftwerk auszurüsten.

Philipp Banken und Michael Drilling haben den Erfolg ihres nachhaltig errichteten Gebäudes schwarz auf weiß: Dieses wurde nun mit dem BNG-Zertifikat (Bewertungssystem Nachhaltige Gebäude) ausgezeichnet und erfüllt außerdem die Kriterien des Umweltzeichens „Blauer Engel“.

Ein weiteres Mehrfamilienhaus mit 13 Wohneinheiten ist in Planung und soll in unmittelbarer Nähe im Ortsteil Bonnenbroich entstehen.



# Klimaneutralität: Strukturwandel in der Wohnungswirtschaft

Der akute Wohnungsmangel macht Politiker für Vorschläge empfänglich, die das Bauen attraktiver und kostengünstiger machen sollen.

Eine Abkehr von den Zielen des Klimaschutzes ist dabei nicht erkennbar. So werden 800 Millionen Euro Fördergeld für die EH-55-Förderung bereitgestellt, eine zentrale Voraussetzung für die Förderung ist die vollständige Wärmeversorgung über erneuerbare Energien. Der Gebäudetyp E, bei dem Baustandards einvernehmlich gesenkt werden können, zielt im Wesentlichen auf konstruktive Eigenschaften und Umfang der technischen Ausstattung. Die Anforderung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), die Wärmeversorgung mindestens zu 65 Prozent über erneuerbare Energien zu realisieren, bleibt auch hier aus gutem Grund unangetastet. Gleiches gilt auch für den sogenannten Bauturbo. Genehmigungsverfahren sollen einfacher werden, Anforderungen an den Klimaschutz bleiben. Damit bleibt eine wichtige Aufgabe für die Wohnungsunternehmen bestehen: Wie erreichen wir Klimaneutralität im Bestand bis 2045? Wie kann dabei Wohnen für die breite Bevölkerung bezahlbar bleiben? Klimaneutralität gibt es nur durch den komplet-

ten Verzicht auf fossile Energieträger und deren Ersatz durch Strom, kostengünstige Strombeschaffung gibt es nur durch die Kombination von Eigenerzeugung mittels Photovoltaik und einem intelligenten Energiemanagement in den Gebäuden.

## Gibt es Alternativen?

Wohnungsunternehmen müssen davon ausgehen, dass fossile Energieträger wie Erdgas sowohl durch den steigenden Anteil von LNG als auch durch die CO<sub>2</sub>-Abgabe und die Aufnahme der Gebäudeversorgung in den europäischen Zertifikatehandel (ETS) teurer werden. Mit der zunehmenden Umstellung der Gebäude auf Wärmepumpen wird es zu einem Rückbau der Erdgasnetze kommen, die Grundgebühren für die verbleibenden Verbraucher an den Erdgasnetzen werden kontinuierlich steigen. Ob Fernwärme eine Alternative ist, wird sich zeigen, wenn die Kosten für dekarbonisierte Fernwärme klar werden. Aktuell wird der größte Anteil der Fernwärme noch durch fossile Energieträger erzeugt.

## Die Zukunft ist elektrisch. Mitmachen ist erwünscht!

Die von der EBZ Business School in Gründung befindliche Forschungsgemeinschaft „Stromnutzung in Gebäuden“ hilft den teilnehmenden Wohnungsunternehmen, sich mit den Eigenheiten des Stromhandels vertraut zu machen. Wie können Unternehmen von zeitvariablen Tarifen profitieren, welche Chancen stecken im Energy Sharing in Quartieren, wie lassen sich thermische und elektrische Energiespeicher für die Optimierung des Stromhandels nutzen? Insbesondere für kleine und mittlere Unternehmen lohnt sich eine Teilnahme, da sich das notwendige Know-how schneller gemeinsam aufbauen lässt. Weitere Infos unter [www.forschungsgemeinschaft-strom.de](http://www.forschungsgemeinschaft-strom.de)



Prof. Dr.-Ing. Viktor Grinewitschus  
Prorektor für Forschung  
Professur für Energiefragen  
der Immobilienwirtschaft an der EBZ

# Wie viel Innovationskraft steckt in Westfalen-Lippe?

Wie gelingt Stadtentwicklung jenseits der Metropolen? Diese Frage stand im Zentrum des Immobiliendialogs Westfalen-Lippe, der in Bielefeld stattfand.

Gastgeber war das BFW-Mitglied Goldbeck, das die Veranstaltung mit einem Rundgang durch sein Kundenzentrum eröffnete. Anschließend begrüßten Elisabeth Gendziorra (BFW NRW) und Jan Birkemeyer (Goldbeck) die rund 80 Teilnehmenden aus der regionalen Immobilienwirtschaft.

## Zwischen Anspruch und Machbarkeit

Claudia Koch, Baudezernentin der Stadt Bielefeld, machte den Auftakt. „Bielefeld steht an einem Wendepunkt zwischen Tradition und Transformation“, so Koch. Die Stadt müsse sich „neu erfinden“, mutig neue Wege gehen und Stadtraum neu denken: als Lebensraum und Gemeinschaftsprojekt. Steigende Baukosten, knappe Flächen und komplexere Genehmigungsverfahren machten deutlich, dass Stadtentwicklung zunehmend zum Balanceakt zwischen Anspruch und Machbarkeit werde und Kooperation, Offenheit und Experimentierfreude erfordere.

Gregor Moss (Wirtschaftsförderung Bielefeld) betonte, dass Gewerbeflächenmanagement, Start-up-Förderung und Standortmarketing entscheidende Faktoren seien, um den regionalen Innovationsmotor am Laufen zu halten. Jan Birkemeyer zeigte anschließend die Potenziale des seriellen Wohnungsbaus auf: Ein Ansatz, der Effizienz, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit verbindet und gerade in Regionen wie Westfalen-Lippe dazu beitragen kann, die steigende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum zu decken.



v. l. Jens Klar (nobilis), Rainer Herding (TECE), BFW NRW-Geschäftsführerin Elisabeth Gendziorra, Claudia Koch (Baudezernentin der Stadt Bielefeld), Ole vom Baur (Miele) und Jan Birkemeyer (Goldbeck).

Daniel Hoselmann (DZ HYP) gab einen Einblick in die aktuellen Zins- und Marktentwicklungen und zeigte, wie sich diese auf die Handlungsspielräume von Bauträgern und Projektentwicklern auswirken. Zwei konkrete Projektbeispiele machten die theoretischen Überlegungen greifbar. Das Lutter-Quartier zwischen Stadt und urbanem Vorort vereint auf 1.873 m<sup>2</sup> rund 65 Wohneinheiten in fünfgeschossiger Bauweise mit Staffelgeschoss. Hier wird städtisches Leben mit moderner Wohnqualität verschmolzen. Das Grünheide-Quartier im Bielefelder Stadtzentrum geht einen Schritt weiter: Mit 694 Wohnungen, derzeit das größte Wohnprojekt der Region, setzt es Maßstäbe in puncto

Nachhaltigkeit und Energieeffizienz. 90 Prozent der benötigten Energie für Wärme und Warmwasser werden vor Ort erzeugt. Kombiniert mit Ökostrom von außen entsteht hier eine komplett dekarbonisierte Versorgung für eine Vielfalt an Wohnformen: von Single-Apartments über Familienwohnungen bis hin zu Wohneinheiten für Senioren, für Eigentümer wie für Mieter.

## Resilienter Stadtraum

Die Beispiele zeigen, wie durch Kooperation, Dialog und kreative Ansätze resilienter Stadtraum entstehen kann. Westfalen-Lippe präsentiert sich dabei als Labor für innovative Stadtentwicklung.

## Immobilien-Talk der Sparkasse Duisburg



143 Gäste sorgten für eine Rekordbeteiligung beim 6. Immobilitalk der Sparkasse Duisburg. Das Team des BFW NRW nutzte die Veranstaltung auf Einladung von Duisburg Business Innovation (DBi) zur Stärkung der Präsenz im Bereich Rhein-Ruhr.

Hauptredner des Abends war Prof. Dr. Michael Voigtländer, Leiter des Clusters Internationale Wirtschaftspolitik, Finanz- und Immobilienmärkte am Institut der Deutschen Wirtschaft (Köln), der auf die aktuelle Situation in der Bau- und Immobilienwirtschaft blickte. Seine Empfehlung: „Planbarkeit ist das beste Konjunkturprogramm“, formulierte Voigtländer in Richtung der Politik.

Weiterer Programmpunkt des Abends war die Vorstellung des Immobilienmarktberichtes für das 1. Halbjahr 2026 in Duisburg. Dezernent Michael Rüscher konnte neben weniger erfreulichen Flächenumsätzen und Vermietungszahlen zumindest in anderer Hinsicht punkten: Eine Untersuchung der Gemeindeprüfanstalt hat

ergeben, dass es in Deutschland rund 400 Tage dauert, bis eine Baugenehmigung erteilt wird. „In Duisburg beträgt der Durchschnitt 17 Tage, bei aufwändigeren Verfahren 54 Tage – wir sind damit die schnellste Genehmigungsbehörde Deutschlands“, resümierte Rüscher stolz.

Sparkassen-Vorstandsvorsitzender Dr. Joachim Bonn (Bild) informierte in seinem Grußwort unter anderem darüber, dass der Sparkassenkunde in Duisburg auf der Suche nach einer Finanzierung für seine Immobilie mit durchschnittlich sechs (!) Prozent Eigenkapital antritt. Eine Zahl, die nachdenklich macht, wenn man berücksichtigt, dass solide Finanzierungen nach Branchenangaben mit 25 bis 30 Prozent Eigenkapital „gestrickt“ werden.

## In NRW-Städten: Mehr Wohnraum für Azubis

In vielen Städten Nordrhein-Westfalens wird mehr Wohnraum für Auszubildende geschaffen. Nicht nur in Metropolen wie Düsseldorf oder Köln ist Wohnraum für Auszubildende knapp, sondern auch in mittleren Städten. Deshalb fördert Nordrhein-Westfalen gezielt den Wohnungsbau für Azubis. Finanzmittel der öffentlichen Wohnraumförderung können nach Information des NRW-Bauministeriums auch für Auszubildende zum Einsatz kommen. Das Angebot richtet sich an alle öffentlichen und privaten Träger wie etwa Zusammenschlüsse

von Berufs- und Fachverbänden, Studierendenwerke, wohnungswirtschaftliche Unternehmen sowie private Investoren. Gewährt werden zinsvergünstigte Darlehen mit Tilgungsnachlässen bis zu 50 Prozent. Im Gegenzug wird mit den Fördernehmern eine Mietpreis- und Belegungsbindung zwischen 25 und 40 Jahren vereinbart. Die monatlichen Kaltmieten liegen nach Angaben des Ministeriums zwischen 210 Euro und 230 Euro, die Wohneinheiten haben in der Regel eine Wohnfläche zwischen 21 und 24 Quadratmetern.



## Bauen in Bewegung – Impulse für morgen



(v. l.) Elisabeth Gendziorra, Geschäftsführerin des BFW NRW und BFW-Präsident Dirk Salewski auf dem Podium. Oben: Gut gefüllt waren die Reihen beim Bauträgertag.

Baukosten, hohe Zinsen, komplexe Regulierung und auf der anderen Seite ein stetig wachsender Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in Ballungsräumen: „Diese Gemengelage ist für viele Unternehmen kaum noch kalkulierbar und verlangt nach neuen Antworten“, betonte Nisse Neßeler, Vorsitzender des BFW-Fachausschusses Bauträger, in seiner Eröffnungsrede zum BFW-Bauträgertag.

Zahlreiche Expertinnen und Experten versuchten, diese Antworten zu finden: Jan Finke (bulwiengesa) machte deutlich, dass es trotz Verzögerungen und Restriktionen dennoch ein gewisses Maß an Stabilität durch regionale Akteure und kommunale Unternehmen gäbe – die entscheidende Frage bliebe jedoch: Wann kehrt der private Kapitalanleger zurück? Michael Neitzel (Neitzel Consultants) und BFW-Präsident Dirk Salewski diskutierten über die Gesetzesinitiativen auf Bundesebene, Länderstrategien wie den Hamburg-Standard und deren Potenziale für bezahlbares Bauen. Weitere Fachbeiträge verdeutlichten: Zukunftsfähiges Bauen braucht ganzheitliche Konzepte – von Low-Tech-Strategien über serielle und modulare Bauweisen bis hin zu Koope-

rationen unterschiedlicher Akteure. Und auch Künstliche Intelligenz rückt stärker in den Fokus, etwa zur Optimierung von Planungs- und Bauprozessen, wie Tilman Gartmeier von Isar Labs deutlich machte.

Mit den Novellierungen der nordrhein-westfälischen Landesbauordnung sowie des Baugesetzbuches und des Bürgerlichen Gesetzbuchs warten einige Veränderungen auf Bauträger. Neben einer Regelung für den Umgang mit Bestandsbauten (Oldtimer-Regelung) in NRW bietet insbesondere der Gebäudetyp E neue Möglichkeiten, sobald Landes- und Bundesgesetzgeber hierzu Entscheidungen fällen.

► Der nächste Bauträgertag findet am 22. September 2026 in Köln statt.



## Von Leerstand zu **Lebensraum**: Wie sich **Städte** neu erfinden

Das BFW NRW Expertenforum Quartiersentwicklung, das nun zum zehnten Mal bei BFW-Mitglied Bauwens ausgerichtet wurde, bot der Immobilienbranche eine Plattform, um die aktuellen Herausforderungen analytisch wie praxisnah zu diskutieren.

Im Mittelpunkt: Wie sich urbane Räume von Orten des Konsums in Lebensräume wandeln, die ökonomische Effizienz und sozialen Mehrwert vereinen.

Nach der Begrüßung durch Dr. Katrin Grumme (BFW) und Stefan Höher (Bauwens) eröffnete Jörg Lehnerdt (BBE) die Veranstaltung mit einem Plädoyer für „Lebensraum statt Leerstand“. Lehnerdt betonte den Paradigmenwechsel im Konsumverhalten: Die Generation Z lebt und konsumiert anders als die Babyboomer, die die Filialnetze dominierend prägen.

Die Folge: Klassische Einkaufsstraßen verlieren an Bedeutung, während hybride Quartiere – eine Mischung aus Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Freizeit – zunehmend gefragt sind. Grüne Innenhöfe, urbanes Wohnen und eine vielfältige Nutzungsmischung sind in der Stadtplanung längst keine Option mehr, sondern strategische Voraussetzung für zukunftsfähige Quartiere.

Max Schultheis (MXS Real Estate Consulting) widmete sich anschließend den

technischen und wirtschaftlichen Strategien für eine erfolgreiche Quartiersentwicklung. Seine zentrale Botschaft: Nachhaltigkeit ist ohne Marktkenntnis, ökonomische Planung und technische Expertise nicht zu realisieren. Die Praxisbeispiele, die danach vorgestellt wurden, machten diese Theorie anschaulich: Die Hellerhöfe in Frankfurt-Gallus transformieren das ehemalige F.A.Z.-Areal. Bauwens und die Frankfurter Allgemeine Zeitung entwickeln hier 540 Mietwohnungen (30% öffentlich gefördert), ergänzt durch

Büroflächen, Einzelhandel und Gastronomie. Zwei Kitas und eine neue Schule sind integraler Bestandteil des Quartiers, die durchdachte Blockrandstruktur und grüne Innenhöfe schaffen Lebensqualität für alle Generationen (Ina Jöst, Bauwens).

Ebenfalls exemplarisch zeigte Dr. Achim Buschmeyer (Derichs und Konertz) mit dem Office West in Aachen, wie Büroneubau im Quartierskontext funktionieren kann. Direkt am RWTH Aachen Campus Melaten entsteht eine viergeschossige, mäanderförmige Struktur mit begrünten Lichthöfen.

### Nachfrage nach Bestandswohnungen

Dirk Hünerbein (Unibail-Rodamco-Westfield) ergänzte die Diskussion durch den Blick auf das Westfield Überseequartier Hamburg: Entertainment, Stadtgestaltung und die Verknüpfung mit dem städtischen Gefüge seien entscheidend, damit Quartiere erfolgreich werden.

Marcus Paul (JLL) analysierte die Rahmenbedingungen für Quartiersentwickler in den Metropolen. Das Bevölkerungswachstum von +7,4 Prozent in den Kernstädten zwischen 2015 und 2022 eröffnet Chancen, während Inflation, steigende Finanzierungskosten und ESG-Anforderungen Risiken darstellen. Als Beispiel für zukunftsweisende Quartiersentwicklung nannte Paul die Deiker Höfe in Düsseldorf: Autofreie Flächen, intensive Begrünung und DGNB-Gold-Zertifizierung verbinden ökonomische Tragfähigkeit mit nachhaltiger Lebensqualität.

### Kostenprobleme trotz Bauturbo

Abschließend rückte die Diskussionsrunde mit Dirk Hünerbein, Marcus Paul und Benjamin Schümer den Bauturbo ins Zentrum: Einhellige Meinung: Zwar beschleunigt dieser Planungs- und Genehmigungsprozesse, löst aber nicht die strukturellen Kostenprobleme von Grundstücken, Baumaterialien und Fachkräftemangel.

## Digital Baupotenziale heben

Die Stadt Köln hat jetzt einen ersten Blick auf das in Arbeit befindliche digitale Baupotenzialregister gegeben. Das Tool soll erstmals mit Hilfe digitaler Automatismen und künstlicher Intelligenz einen umfassenden Überblick über vorhandene Wohnbaupotenziale im Innenbereich bieten und die datenbasierte Planung künftiger Entwicklungen unterstützen. Die Stadt Köln hat im Jahr 2025 als eine von acht Modellkommunen am Förderprogramm „Digitales Baupotenzialregister“ teilgenommen, das vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) gefördert und vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) fachlich betreut wurde. Die Onlinestellung ist in Köln im Frühjahr 2026 geplant. In NRW nehmen außerdem Bonn, Münster und der Landkreis Kleve an dem Modellprojekt teil.



## JUNGES NETZWERK

DEIN NETZWERK. DEINE CHANCE. UNTER 40.

REGELMÄSSIGE NETWORKING-EVENTS, DIE JUNGE TALENTE VERBINDEN,  
KARRIEREN FÖRDERN UND NEUE PERSPEKTIVEN ERÖFFNEN.



Whatsapp - Gruppe



Aufnahme Verteiler

JETZT BEITRETEN

# Wurzeln und Wachstum – 100 Jahre Sassenscheidt

Das Unternehmen Sassenscheidt hat sich über vier Generationen massiv gewandelt, man könnte auch sagen: zweimal komplett neu erfunden – von der Schmiede zum Big Player im Fassadenbau und dann zum modernen Projektentwickler.



Karl Sassenscheidt (79): vom Fassadenbau zur Projektentwicklung

Wenn Erik Sassenscheidt (44) über sein Unternehmen spricht, fällt schnell ein Wort: Wurzeln. Denn obwohl Sassenscheidt heute mit Sitz in Düsseldorf ein etablierter Projektentwickler für urbane Lebens- und Arbeitsräume ist, führt der Weg zurück ins Sauerland – zu einer kleinen Schlosserei, gegründet 1925. „Ich bin stolz auf unseren Ursprung“, sagt der heutige Geschäftsführer. „Und darauf, was wir daraus gemacht haben.“ Aus dem Handwerksbetrieb seines Urgroßvaters wurde über vier Generationen ein moderner Immobilienentwickler, der Tradition und Zukunft gleichermaßen im Blick hat. Nach Jahrzehnten im Fassadenbau wandelte Senior Karl Sassenscheidt (79) das Unternehmen in den 1990ern zur

Projektentwicklung, der nächste logische Schritt in einer Geschichte, die immer von Innovation geprägt war. „Früher haben wir Produkte geschaffen, heute schaffen wir Lebens- und Arbeitsräume und gestalten Städte mit“, so Erik Sassenscheidt.

### Von der Idee zum Lebensraum

Diese Haltung prägt die Projekte. Ob Wohnquartiere wie MiKa in Dresden oder der Lindenauer Hafen in Leipzig: Es geht darum, Potenziale zu erkennen und Orte neu zu denken. Dabei steht das Unternehmen für partnerschaftliches Arbeiten auf Augenhöhe – mit Architekten, Kommunen und Nutzern gleichermaßen. „Vertrauensbildung ist entscheidend“, betont Sassenscheidt. Denn am Ende entscheide der Mensch im Gebäude, ob ein Projekt wirklich gut ist.

### Nachhaltig wachsen

Seine aktuellen Herausforderungen: Die Umplanung und alternative Nutzung des als Bürocampus geplanten „ONE17“ an der Bonner Straße in Düsseldorf und der Bau von 220 Wohneinheiten (davon 50 Prozent öffentlich gefördert) auf dem Gelände der alten Eissporthalle in Benrath. Was Sassenscheidt auszeichnet, ist eine Mischung aus Bodenständigkeit und Mut zum Fortschritt, ganz in sauerländischer Manier. Nachhaltig-

keit ist dabei keine Modeformel, sondern Grundhaltung: Energieeffizienz und Ressourcenschonung fließen selbstverständlich in jede Planung ein.

„Wachsen heißt für uns: nachhaltig wachsen“, so Sassenscheidt. Auch das Team spiegelt diesen Ansatz wider – klein, erfahren, kommunikativ. Entscheidungen werden gemeinsam getroffen, Ideen ernst genommen. Vielleicht ist das das eigent-



Erik Sassenscheidt (44), Firmenchef in vierter Generation

liche Erfolgsgeheimnis nach 100 Jahren Unternehmensgeschichte: Verlässlichkeit in Bewegung. „Wir wollen nicht einfach größer werden, sondern besser. Mit Projekten, die bleiben, und Menschen, die stolz darauf sind“, so Erik Sassenscheidt.

# DIE ERSTE WÄRMEPUMPE, DIE IM SYSTEM BIS ZU 50% HEIZKOSTEN SPART.



+ EnergiePLUS  
+ OptimierungPLUS



**Stiftung Warentest**  
GUT (2,3)  
Getestete Produktkombination: aroTHERM plus VWL 105/8.1, VWZ MEH 97/7 und sensoCOMFORT VRC 720/3  
Ausgabe 10/2025  
www.test.de  
25DJ02

Mit unserer einzigartigen aroTHERM plus sowie den neuen Vaillant Services EnergiePLUS und OptimierungPLUS jetzt Heizkosten um bis zu 50 % reduzieren – und von bis zu 70 % staatlicher Förderung\* profitieren.

www.vaillant.de

\*Bitte beachten Sie, dass auf sämtliche Fördermittel kein Rechtsanspruch besteht. Die konkreten Voraussetzungen und Bedingungen für eine Förderung bei einem Wechsel von einer alten Heizung zu einem klimafreundlichen Heizgerät finden Sie unter [www.vaillant.de](http://www.vaillant.de).





Landesverband  
Nordrhein-Westfalen



Wir sind die Stimme der mittelständischen  
Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

**Bringen Sie Ihre Anregungen  
in Ihren Verband ein.**

▶▶ Interesse an einer Mitgliedschaft?  
**Dann melden Sie sich bei uns!**

BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V.  
Herzogstraße 37 | 40215 Düsseldorf  
Telefon: (0211) 936554 07  
[www.bfw-nrw.de](http://www.bfw-nrw.de)